



Instytucje prawne prawa rzeczowego w RP

- Wprowadzenie
- Przeczytaj
- Gra interaktywna
- Sprawdź się
- Dla nauczyciela

Bibliografia:

-
- Źródło: *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*, dostępny w internecie: sejm.gov.pl [dostęp 8.09.2020 r.].



Instytucje prawne prawa rzeczowego w RP

Źródło: Deva Darshan, domena publiczna.

Istotną sferą życia każdego człowieka jest możliwość gromadzenia majątku. Może to być dobytek znacznych rozmiarów u osób zamożnych lub zupełnie niewielki, w przypadku osób ubogich. Może też być złożony z różnych składników, np. nieruchomości, ruchomości i praw albo być bardziej jednorodny. Reguły i instytucje prawne rządzące tym światem są podobne, a ich znajomość jest przydatna, aby skutecznie dbać o swoje interesy.

Twoje cele

- Przeanalizujesz, czym jest współwłasność.
- Scharakteryzujesz nieruchomości i ruchomości.
- Porównasz formy użytkowania.
- Przeanalizujesz, czym jest posiadanie i służebność.
- Porównasz hipotekę z zastawem.

Przeczytaj

Prawo rzeczowe

Pojęcie prawa rzeczowego może być używane w znaczeniu przedmiotowym i podmiotowym.

Prawo rzeczowe w znaczeniu przedmiotowym to przepisy cywilnoprawne, które regulują powstanie, treść, zmianę i ustanie prawa własności oraz innych form korzystania z rzeczy.

Prawo rzeczowe w znaczeniu podmiotowym to prawo odpowiadające następującym cechom:

- dotyczy rzeczy;
- jest bezwzględne.

Prawa rzeczowe z pewnymi wyjątkami mają za przedmiot rzecz. Są one prawami bezwzględnymi, skutecznymi wobec wszystkich podmiotów podlegających danemu prawodawstwu *erga omnes*. Każdy ma obowiązek powstrzymać się od takich działań, które stanowią ingerencję w obszar praw rzeczowych innych osób.

Współwłasność (ułamkowa i łączna)

Współwłasność w sensie prawnym oznacza, że jedno prawo (np. prawo własności jakiejś nieruchomości) przysługuje kilku osobom – współwłaścicielom.

Prawo polskie przewiduje dwa rodzaje współwłasności:

- współwłasność łączną;
- współwłasność o charakterze ułamkowym.

Współwłasność o charakterze ułamkowym (ułamkowa) polega na tym, że udział każdego współwłaściciela we wspólnym prawie jest określony ułamkiem – kwotowo (np. cztery osoby są współwłaścicielami nieruchomości, każdy w 1/4). Ułamek, czyli udział współwłaściciela określa zakres jego uprawnień w stosunku do przedmiotu współwłasności.

Z udziałem współwłaściciela wiążą się różne prawa i obowiązki, np.:

Współwłasność łączna powstaje tylko w prawem określonych przypadkach, np. jako wspólnota majątkowa między małżonkami. Współwłasność łączna jest związana z określonymi stosunkami prawnymi o charakterze osobistym i bez nich nie może powstać

i istnieć. Ma ona bezudziałowy charakter, czyli nie określa się w niej ułamkowego (kwotowego) zakresu uprawnień współwłaściciela. We współwłasności łącznej współwłaściciel nie może zatem rozporządzać swoim prawem, dopóki trwa współwłasność łączna. Przedmiotem współwłasności łącznej jest określona masa majątkowa, a nie współwłasność jednej rzeczy. W momencie ustania stosunku podstawowego, np. związku małżeńskiego, współwłasność łączna przekształca we współwłasność w częściach ułamkowych.

Zastanów się, na jakim tle mogą powstawać konflikty między współwłaścicielami.

Nieruchomości i ruchomości

Nieruchomość jest jednym z rodzajów rzeczy. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Źródło: Englishsquare.pl sp. z o.o., licencja: CC BY-SA 3.0.

Ruchomości to wszystkie rzeczy niebędące nieruchomościami.

Rozważ, co jest bardziej powszechne: własność nieruchomości czy ruchomości.

Użytkowanie wieczyste

Na podstawie art. 233 kodeksu cywilnego w granicach określonych przez ustawy oraz zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do [jednostek samorządu terytorialnego](#) bądź ich związków w użytkowanie wieczyste użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Na tym polega istota użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu z wyłączeniem osób trzecich. Prawo do użytkowania wieczystego może być zbyte w postaci sprzedaży lub obciążone innym prawem czy nawet przedmiotem dziedziczenia. Równocześnie w przypadku nabycia użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się nieruchomość, użytkownik ma do niej pełne upoważnienie z mocy prawa. Oddanie

gruntu w użytkowanie wieczyste może nastąpić maksymalnie na okres 99 lat. W wyjątkowych wypadkach istnieje możliwość oddania gruntu na okres krótszy, lecz nie krótszy niż 40 lat. Istnieje też możliwość wydłużenia okresu użytkowania po upływie podstawowego czasu zawartego w pierwotnej umowie na dalszy okres od 40 do 99 lat. Odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego może nastąpić tylko ze względu na ważny interes społeczny. Istnieje możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Zainteresowane osoby mogą się o nie ubiegać na podstawie wniosku o wydanie [decyzji administracyjnej](#). Decyzję taką wydaje organ administracji publicznej.

Zdecyduj, co jest bardziej korzystne: być właścicielem czy użytkownikiem wieczystym.

Użytkowanie

Użytkowanie to jedno z ograniczonych praw rzeczowych, polegające na obciążeniu rzeczy prawem do jej używania i pobierania jej **pożytków**. Użytkowanie powstaje w drodze umowy stron, czyli właściciela obciążanej nieruchomości oraz osoby, która nabywa prawo.

Użytkowaniem może zostać obciążona rzecz ruchoma, nieruchomość (ewentualnie jej oznaczona część bądź udział we współwłasności) albo prawo (tylko zbywalne). Użytkowanie może być odpłatne albo nieodpłatne, ograniczone terminem albo bezterminowe.

Użytkowanie jest prawem niezbywalnym, ściśle związanym z osobą, na rzecz której je ustanowiono. Wygasa wraz ze śmiercią użytkownika, jeśli jest nim osoba fizyczna albo z chwilą ustania bytu osoby prawnej. Użytkowanie wygasa również wtedy, gdy użytkownik przez okres dziesięciu lat nie wykonuje swojego prawa.

Posiadanie

Posiadanie polega na faktycznym władztwie nad rzeczą. Składa się ono z dwóch elementów:

- faktycznego władztwa nad rzeczą;
- woli władania rzeczą dla siebie.

Kodeks cywilny rozróżnia posiadanie samoistne i zależne. Wśród posiadaczy rozróżniamy posiadaczy samoistnych i zależnych.

Posiadacz samoistny to osoba, która faktycznie włada, a jej zamiarem jest władanie dla siebie. Posiadanie jest samoistne nawet wtedy, jeżeli posiadacz jest świadomy, że nie jest właścicielem rzeczy, ale posiada ją tak, jakby nim był.

Z **posiadaniem zależnym** są związane, inne niż własność, prawa podmiotowe, dlatego może ono powstać przez zawarcie określonej umowy dotyczącej czasowego korzystania z rzeczy. Zabronione jest naruszanie cudzego posiadania, nawet gdyby posiadacz był w złej wierze.

Zastanów się, kto ma mocniejsze prawa: właściciel czy posiadacz.

Służebność

Służebność to ograniczone prawo rzeczowe, które obciąża nieruchomości służebną w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości zwanej **władnącą** albo zapewnia zaspokojenie określonych potrzeb osoby fizycznej (służebność osobista, np. mieszkania). Ogranicza ona możliwość dysponowania obciążoną nieruchomością przez jej właściciela.

Źródło: Englishsquare.pl sp. z o.o., licencja: CC BY-SA 3.0.

Służebność można nabyć na podstawie:

- umowy;
- orzeczenia sądowego zasiedzenia;
- decyzji administracyjnej.

Służebności gruntowa i osobista jest co do zasady taka sama i może przyjąć postać:

Wykonywanie służebności powinno jak najmniej utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Służebność przesyłu może zostać ustanowiona jedynie na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować bądź jest właścicielem urządzeń służących do przesyłu mediów, np.: sieci energetycznej, wodociągowej, telefonicznej, kanalizacyjnej, gazowej. Polega ona na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Może np. przeprowadzić linię energetyczną, wodociągową, kanalizacyjną przez obciążoną nieruchomość. Ma również prawo do dokonywania remontów i usuwania awarii tych urządzeń.

Podaj przykład służebności osobistej.

Hipoteka

Hipoteka to **prawo rzeczowe ograniczone**. Oznacza to, że właściciel nieruchomości objętej hipoteką może ją swobodnie użytkować i korzystać z niej, ale nie może jej swobodnie zbyć ani też przekazać do niej praw własności innym osobom bez wiedzy wierzyciela. Hipoteka ma ten skutek, że w razie gdyby właściciel nieruchomości nie spłacał swojego zobowiązania finansowego, wierzyciel ma prawo przejąć jego nieruchomość na własność. Oprócz tego może żądać od komornika zajęcia nieruchomości, sprzedania jej na aukcji komorniczej i rozliczenia w ten sposób zaległego zobowiązania. Hipoteka wygasa razem z wygaśnięciem zobowiązania. Jeżeli dług zostanie spłacony, to zobowiązanie hipoteczne wygasa. Równocześnie prawo właściciela do rozporządzania tą nieruchomością znowu staje się pełne – przestaje być ograniczone.

Zastaw

Zastaw to również **ograniczone prawo rzeczowe**, służące zabezpieczeniu oznaczonej wierzytelności. W przypadku braku możliwości zaspokojenia wierzyciela przez dłużnika, ten pierwszy ma prawo do sprzedaży rzeczy objętej zastawem przy wykorzystaniu komornika sądowego i zaspokojenia się z uzyskanej sumy. Wierzyciel ma pierwszeństwo do zaspokojenia się z rzeczy zabezpieczonej zastawem przed innymi wierzycielami, jednak warunkiem jest to, aby nie mieli oni także ustanowionego wcześniej zastawu na tej samej rzeczy. Stronami zastawu są **zastawnik**, czyli wierzyciel, którego wierzytelność została zabezpieczona, i **zastawca**, czyli dłużnik, na którego rzeczy zastaw został ustanowiony. Zastaw może być ustanowiony tylko na rzeczach ruchomych oraz na prawach zbywalnych w drodze umowy między właścicielem rzeczy i wierzycielem lub ustawy. Wygasa najczęściej z chwilą wygaśnięcia wierzytelności.

Słownik

decyzja administracyjna

indywidualny akt administracyjny wydawany w postępowaniu administracyjnym, rozstrzygający sprawę co do istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończący postępowanie w danej instancji

erga omnes

łac. wobec wszystkich

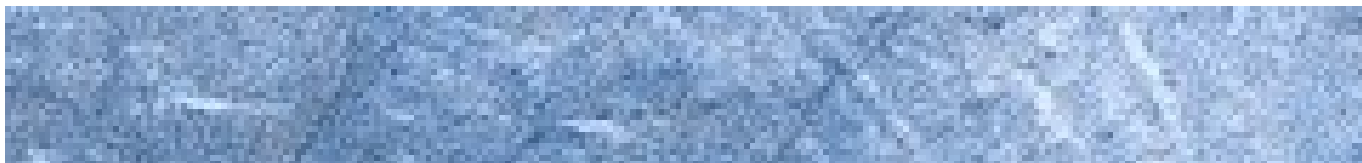
jednostka samorządu terytorialnego

gmina, powiat, województwo samorządowe

Gra interaktywna

Polecenie 1

Zagraj w grę i wykonaj ćwiczenia.



Test

Sprawdź swoją wiedzę, związaną z prawem rzeczowym

Poziom trudności:

**InteractiveTest.di
fficultyLevel.easy**

Limit czasu:

7 min

Twój ostatni wynik:

-

Trwa wczytywanie...

Ćwiczenie 1

Ćwiczenie 2

Ćwiczenie 3

Sprawdź się

Pokaż ćwiczenia:   

Ćwiczenie 1



Ćwiczenie 2



Ćwiczenie 3



Ćwiczenie 4



Ćwiczenie 5



Przeanalizuj przedstawioną sytuację i wykonaj polecenie.

Jan Kowalski i Janina Kowalska są małżeństwem. Nie zawierali żadnych małżeńskich umów majątkowych, wiąże ich ustawowa wspólność majątkowa. Pewnego razu podczas wizyty w salonie samochodowym Jan Kowalski otrzymał atrakcyjną ofertę zakupu najnowszego modelu samochodu sportowego, a ponieważ chciał go kupić i równocześnie nie dysponował odpowiednią gotówką, w lokalnej prasie zamieścił ogłoszenie o zamiarze zbycia swojej części w majątku wspólnym, na który składają się m.in. dwie kamienice położone w centrum Krakowa.

Źródło: opracowanie własne.

Ćwiczenie 6



Zapoznaj się z opisanym przypadkiem i wykonaj polecenie.

Pani Janina Nowak po przejściu na emeryturę zamieszkała w niewielkim, wynajmowanym mieszkaniu w centrum Poznania. Mieszkała samotnie, ponieważ jej mąż zmarł dziesięć lat przed jej przejściem na emeryturę. Z biegiem czasu czuła się coraz gorzej, doskwierała jej samotność, a koszty najmu mieszkania systematycznie rosły. Widząc to, syn pani Janiny zaproponował, aby według swojej woli do śmierci zamieszkała w jednym z jego mieszkań, bliżej wnuków i całej rodziny, zachowując samodzielność, którą Pani Janina bardzo sobie ceniła. W odpowiedzi na to pani Janina zgodziła się i zwróciła się do syna z zapytaniem, jaką formę prawną będzie miało ich porozumienie. Syn odpowiedział, że będzie to ograniczone prawo rzeczowe o charakterze osobistym.

Źródło: opracowanie własne.

Ćwiczenie 7



Na podstawie analizy przypadku wykonaj polecenie.

Pan Leon był właścicielem niewielkiej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym w podkrakowskiej miejscowości. Od pewnego czasu nosił się z zamiarem kupna większej nieruchomości na Mazurach. Miał pewne oszczędności. Kiedy pojawiła się odpowiednia oferta, okazało się, że oszczędności te nie wystarczą na zakup nieruchomości na Mazurach i konieczne będzie wzięcie kredytu w banku. Po konsultacji w banku okazało się, że pan Leon będzie mógł zaciągnąć kredyt, ale jego spłata musi być zabezpieczona.

Źródło: opracowanie własne.



Poddaj analizie przytoczony przepis prawny i wykonaj polecenie.

” **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny** **Art. 306**

§1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można rzecz ruchomą obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

Źródło: *Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny*, dostępny w internecie: sejm.gov.pl [dostęp 8.09.2020 r.].

Dla nauczyciela

Autor: Dawid Tarczyński

Przedmiot: wiedza o społeczeństwie

Temat: Instytucje prawne prawa rzeczowego w RP

Grupa docelowa: III etap edukacyjny, liceum, technikum, zakres podstawowy, zakres rozszerzony

Podstawa programowa:

Zakres podstawowy

V. Prawo w Rzeczypospolitej Polskiej.

Uczeń:

5) wyjaśnia podstawowe instytucje prawne prawa rzeczowego i spadkowego w Rzeczypospolitej Polskiej (własność, formy nabycia własności, spadek, dziedziczenie ustawowe i testamentowe, zachówek).

Zakres rozszerzony

XI. System prawa w Rzeczypospolitej Polskiej.

Uczeń:

9) wyjaśnia instytucje prawne prawa rzeczowego w Rzeczypospolitej Polskiej (współwłasność łączna i ułamkowa; ruchomość i nieruchomości; użytkowanie wieczyste, użytkowanie, posiadanie, służebność, zastaw, hipoteka).

Kształtowane kompetencje kluczowe:

- kompetencje w zakresie rozumienia i tworzenia informacji;
- kompetencje cyfrowe;
- kompetencje osobiste, społeczne i w zakresie umiejętności uczenia się;
- kompetencje obywatelskie.

Cele operacyjne:

Uczeń:

- analizuje, czym jest współwłasność;
- charakteryzujesz nieruchomości i ruchomości;

- porównuje formy użytkowania;
- wyjaśnia czym jest posiadanie i służebność;
- porównuje hipotekę i zastaw.

Strategie nauczania:

- konstruktywizm.

Metody i techniki nauczania:

- dyskusja;
- burza mózgów;
- rozmowa nauczająca z wykorzystaniem multimediu.

Formy zajęć:

- praca indywidualna;
- praca całego zespołu klasowego.

Środki dydaktyczne:

- komputery z głośnikami i dostępem do internetu, słuchawki;
- zasoby multimedialne zawarte w e-materiale;
- tablica interaktywna/tablica, pisak/kreda.

Przebieg zajęć:

Faza wstępna

1. Uczniowie odpowiadają na pytania, jak rozumieją:

- współwłasność;
- różnice między nieruchomością i ruchomością;
- użytkowanie, posiadanie i służebność;
- różnice między hipoteką a zastawem.

Odpowiedzi są zapisywane na tablicy przez wybraną osobę.

2. Przedstawienie tematu i celów zajęć.

Faza realizacyjna

1. Wprowadzenie nauczyciela – omówienie:

- czym jest prawo rzeczowe, nieruchomości i ruchomości;
- czym jest współwłasność, użytkowanie, posiadanie i służebność;
- na czym polegają różnice między hipoteką i zastawem.

2. W klasie zostaje przeprowadzona dyskusja na temat: Z którymi instytucjami prawa rzeczowego spotykamy się na co dzień?

3. Sporządzenie notatki z lekcji z podziałem na najważniejsze informacje dotyczące:

- prawa rzeczowego;
- współwłasności;
- różnic między nieruchomością i ruchomością;
- użytkowania, posiadania i służebności;
- różnic między hipoteką i zastawem.

Faza podsumowująca

1. Rozwiązanie gry multimedialnej.

2. Wykonanie ćwiczeń do multimedium (1-3)

Praca domowa:

Wykonanie ćwiczeń z modułu „Sprawdź się” (1-8).

Materiały pomocnicze:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, isap.sejm.gov.pl.

Wskazówki metodyczne opisujące różne zastosowania multimedium:

Gra interaktywna może być wykorzystana do lekcji powtórzeniowej lub jako materiał do przygotowania prezentacji multimedialnej o instytucjach prawnych prawa rzeczowego w RP.